Stadt Bergheim Bebauungsplan Nr. 205 / Zi "Krefelder Straße" Stadtteil Zieverich

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

nur in der Weise überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,8 erzeugt wird (bis zweifache Gesamtgrundfläche) nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand-Außenkante.

2.2.2 Einzelhaus: Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 Meter über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt im Straßenraum.

2.2.3 Doppelhaus: Die zulässige Traufhöhe beträgt mindestens 6,50 Meter und maximal 7,00 Meter über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt im Straßenraum.

2.2.4 Anerkannter einbindig Fassaden benachbarter Doppelhausanhäfen sind in ihren Traufhöhen identisch auszuführen. Für unterschiedliche Gebäudeteile (Dachgauben o.ä.) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

2.3 Garagen und Carports / Nebenanlagen

2.3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandflächen zulässig sind.
Ausnahme:
zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen, wenn diese einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.

2.3.2 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

2.3.3 Bei unbebebauten Hanflächen sind gegen nachbarliche Stellplätze auch im Vorgarten zulässig.

2.3.4 Garagen im Untergeschoss bzw. Keller sind unzulässig.

3. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig (in WA 2 gemäß Planeintrag).

4. Mindestgröße der Baugrundstücke
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m² je Baugrundstück. Bei Doppelhausbebauung beträgt das Mindestmaß 500 m² für das Doppelhausgrundstück insgesamt von Grundstücksteilung.
Ausnahme:
Eine Unterschreitung ist zulässig für die Doppelhaushälfte, falls eine Grundstücksteilung nicht erfolgt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

6. Anforderungen an den Schallschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Schlafräumen, die durch nachts Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von mehr als 45 dB (A) überschritten werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann. Die betroffenen Fassaden wurden in der Planzeichnung mit einem weißenförmigen Rand farbig gekennzeichnet.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Erhalt vorhandener Baumreihen

Die in der Planzeichnung als zur Erhaltung festgesetzten Baumreihen sind während der Baumaßnahmen und der nachfolgenden Nutzung vor Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen. Hierzu ist insbesondere während der Ausführung von Baumaßnahmen der Wurzelbereich der Bäume durch Bauzäune o.ä. zu sichern. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

7.2 Anlage von Baumreihen in Bezug auf geplante Lärmschutzwälle

Im Bereich des geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen in 2,00 m breite, dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen I. Ordnung (mind. 1,80 m Pflanzabstand) und Sträuchern (mind. 1,50 m Pflanzabstand) (70% der Pflanzarten) Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „A" (30% der Pflanzarten) und Sträuchern gemäß Liste „C" (80% der Pflanzarten) anzulegen.

Der Pflanzabstand ist in Dreiecksanordnung mit mind. 1,00 m Reihen- und mind. 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Zur Sicherung eines möglichst natürlichen Gesamtbildes wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.

7.3 Pflanzung von Straßenbäumen

Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind als hochstämmige Straßenbäume der Listen „A" und/oder „B" (Sorten Bäume) zu pflanzen. Die Baumstandorte können, sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen, um bis zu 10,00 Meter von festgesetzten Standorten abweichen werden.

7.4 Mindestbepflanzung privater Flächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

7.5 Anlage einer Bahnbegleitgehölzfläche mit integriertem Radfahrweg

Die in der Planzeichnete mit „A1" gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:
- Entwicklung von naturnahem Gehölzbestand mit Gehölzpflanzungen, durch die Herstellung eines naturnahen Gehölzsaumes entlang des Vorweidebereiches
- Integration von Rückhaltflächen zur Niederschlagswasserbeschaffung (Rückhaltebecken) auszuschließen in Erdbauweise – naturnahe Gestaltung mit Gehölzpflanzungen
- Entwicklung des verbleibenden Freiraumes als extensives Dauergrünland
- Pflanzung und dauernafte Erhaltung / Unterhaltung hochstämmiger Bäume der Listen „A" und „B" in einer Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 100 m² überschriebener festgesetzter Fläche (Stammumfang 14 – 16 cm)

8. Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen
(§9 Abs.1a BauGB)

Alle Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abfahrbar) der Erschließungsarbeiten (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Die Pflanzungen sind bis zur Erreicht artbedingter Wuchshöhe zu unterhalten. Ausfallende Pflanzenersetzungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Teil C: Nachrichtliche Übernahme

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 –SGV NRW 2023), in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bergheim in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205 / Zi. Die genaue Abgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist dem als Anlage beigefügten Geltungsbereich zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus textlichen und zeichnerischen Vorschriften (Festsetzungen).

§ 3 Bachlicher Geltungsbereich
Diese Satzung ist auf alle baulichen Anlagen, nicht überbaute Grundstücksflächen, Einfriedungen und Grundstücke für bewegliche Abfallbehälter anzuwenden.

§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 4.1 Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:
- Putz
- Ziegelsichtige Ziegel
- Kalksandstein
- Holz
- Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Die Fassaden anelnender grenzender Doppelhaushälften sind nur aus einheitlichen Materialien zulässig.

Ausnahme:
In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den zulässigen Materialien abgewichen werden.

Mit Ausnahme von freistehgebäuden sind Holzhäuser in Blockbauweise unzulässig.

§ 4.2 Dächer

Für Garagen und deutsche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind diese Festsetzungen nicht anzuwenden.

§ 4.2.1 Hauptfirstrichtung

Die im Gestaltungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

Definition:
Bei Pultdächern kennzeichnet die Firstrichtung die Richtung der Traufkanten.

§ 4.2.2 Dachneigungen

Die im Gestaltungsplan festgesetzten Dachneigungen sind verbindlich.

§ 4.2.3 Dachform

Es sind nur zulässig: - Satteldächer
- Krüppelwalmdächer
- Pultdächer
- versetzte Satel- und Pultdächer

§ 4.2.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Tonziegel,
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- Metalleindeckung
- Begrünte Dächer

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

§ 4.2.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachfenster darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Flucht unterhalb die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 25 % der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht überkreuzend, zulässig.
Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 6 Standplätze für Müllbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Mülltonnen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, dass sie nicht erkennbar sind oder in Gebäude oder Garagen unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

§ 7 Gestaltung der Freiflächen

§ 7.1 Vorgärten

Vorgärten werden im Gestaltungsplan (keine Anlage zur Satzung) festgesetzt.

Mindestens 20 % der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen.

§ 7.2 Einfriedungen

Offene Einfriedungen und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, mind. 1,80 m Pflanzabstand, insbesondere mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Zugelassenen sind Höhe unter 2,0 m Breite.

§ 7.3 Einfriedungen

§ 7.3.1 Vorgartenabgrenzungen

Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis zu 1,0 m über dem Gelände
- Mauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune mit Holz- oder Eisenpfosten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Gelände

Ausnahme für neugründerschließungen an öffentlichen Verkehrsflächen:
Maximal bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche
- Stabgitterzäune bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche
- Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m Form von Drahtz oder Holzzäunen, eine mind.Lücke

§ 7.3.2 Hausgartenabgrenzungen

Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis zu 1,5 m über dem Gelände
- Mauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune mit Holz- oder Eisenpfosten bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem Gelände

Ausnahme für neugründerschließungen an öffentlichen Verkehrsflächen:
Maximal bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche
- Stabgitterzäune bis zu 0,65 m über der Verkehrsfläche
- Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m Form von Drahtz oder Holzzäunen, eine mind.Lücke

Sockelzäune, Betonmauern oder Gabionen sind unzulässig.

Grundsätzlich ist auch ohne Festsetzung eines Pflanzgebotes im Bebauungsplan bei Inanspruchnahme der Ausnahme für neugründerschließungen an öffentlichen Verkehrsflächen die Einhaltung mindestens 1,0 m von der Grenze zurückzuversetzen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und der Einfriedung ist zu begrünen.

§ 7.3.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 6,0 m Länge zulässig, gemessen von der rückwärtigen Baugrenze.

§ 8 Befreiungen

Befreiungen von den vorstehenden Bestimmungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird und die Abweichung in Grädd keinen Präzedenzfall darstellt.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i.S.d. § 84 (1) Nr. 22 BauO NRW.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Teil D: Textliche Kennzeichnungen und Hinweise

1. Liste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgegeben:
- Bäume I. Ordnung: Hochst. 180 - 200 mit Ballen
- Bäume II. Ordnung: Hochst. 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: Str. Qualität, ohne Ballen, 150 - 200 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50% der gesamtfestgesetzten aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Liste „A" – Bäume I. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Liste „B" – Bäume I. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste „C" – Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Liste „D" – Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Weinrebe

Liste „E" – Bäume II. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste „F" – Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2. Bindung von Niederschlagswasser
Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (Trinkwv2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

3. Schutz des Bodens
Beim Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen ist eine Stimmung der Versiegelung anzustreben. Notwendige Befestigungen für Zufahrtswege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Ökio-Pflaster) auszuführen. Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

4. Schutz des Bodens
Auf den in der Planzeichnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Bodenschutzbereich, erforderlich sind" ungenutzten Flächen ist humoser Oberbodenabtrag vorsehen. Hier sind die Bauarbeiten bei der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Grundwasserstand
Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Ausgebiet muss mit einem flurnahen Grundwasserstand gerechnet werden.

Die Gebäudehöhe liegt zwischen ca. 64 mNN und 65 mNN. Der Grundwasserstand betrug im Oktober 2001 ca. 33 mNN. Vor Beginn der Bohrgründungsmaßnahmen betrug der Grundwasserstand ca. 63,5 mNN. Bei Bauvorhaben, die in den Grundwasserbereich hineinreichen, sind Vorkehrungen zu treffen, damit der Grundwasserstand ohne Veränderungen des natürlichen Grundwasserstandes gehalten.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Höchstwasserstand von 65,0 mNN zu berücksichtigen. Hier sind die DIN 4095 „Baugrund; Berechnungen, Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

6. Nutzung regenerativer Energien
Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.

7. Feldgeländeplanung
Um die Erstellung von Kleinzisternen zu fördern, wird die Begrünung von Flachdächern anstelle Pfanzliste D empfohlen.

8. Einleitungen durch Bohrungen der Hambachbahn
Auf mögliche Einleitungen (Gaskuppe, Einzelbohrungen) durch den Verlauf der Hambachbahn auf benachbarten Grundstücken wird hingewiesen.

9. Bodendenkmale *
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Landesamtes für bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

*Redaktionelle Ergänzung nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung, und Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung 1990 (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991).
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungsart der baulichen Anlagen (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
5. Gesetz über die Landschaft Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung vom 26.06.1980 (GV. NRW. S. 734), in der zurzeit geltenden Fassung.
6. Verordnung über die Ausweisung der Bauverbotszone und die Festsetzung von Baubeschränkungen nach dem Landesstraßengesetz (Bauverbotszonenverordnung – BauVerbZVO) vom 21.12.1961 (GV. NRW. S. 426), in der zurzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausweisung der Baubeschränkungszone und die Festsetzung von Baubeschränkungen nach dem Landesstraßengesetz (Baubeschränkungszonenverordnung – BauBeschrZVO) vom 21.12.1961 (GV. NRW. S. 426), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planunterlage

Die vorliegende Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie den ergänzenden Bestimmungen zur Anfertigung von Bauleitplänen. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Bedburg, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurfsverfasser

Für den Entwurf:

KS Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Hochstraße 77, 5 50670 Köln, Tel.: 0651/2441-11, Fax: 0651/29978, info@ks-stadt.de, http://www.ks-stadt.de

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 205/Zi wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 durch Beschluss des Rates der Stadt Bergheim vom ... zur Aufstellung beschlossen.

Bergheim, den 27.09.04

Bürgermeister i.V.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Bergheim, den 31.08.04

Bürgermeister i.V.

Auf Antrag wurde frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Lokale Agenda vom 16.02.04 verzichtet worden.

Bergheim, den 22.09.04

Bürgermeister i.V.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 205/Zi wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... bis zur Zeit vom 06.09.04 bis 15.09.04 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am ... 30.07.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.04 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den 23.09.04

Bürgermeister i.V.

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung wurde vom ... bis ... durchgeführt.

Bergheim, den .....

Bürgermeister i.V.

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 zu Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...

Bergheim, den .....

Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf/sind stattgegeben Anregungen gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 wurden von Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 18.10.04 ...

Bergheim, den 19.10.04

Bürgermeister i.V.

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 am 27.09.04 als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 30.10.04

Bürgermeister i.V.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 am 30.10.04 im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Darauf sind diese Satzungsbeschlüsse am 08.02.04 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den 30.10.04

Bürgermeister i.V.

Hinweise

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Für den Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 41 (2) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom ... der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Lokale Agenda vom ... erforderlich.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B.GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 28-38° Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o Offene Bauweise

ED (nur Einzelhäuser zulässig)

ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Darstellung von Geh- und Radwegen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche - öffentlich

Spielplatz

Grünfläche - privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z.B. K1 Zuordnung von textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschirm als Lärmschutzwall)

Zuordnung der textlichen Festsetzung Ziffer 6.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe Hinweis in Teil D, Ziffer 4)

Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

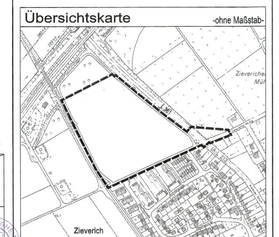
Höhen-Bezugspunkt 65,32 m ü.NN Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Ziffer 2.2.2)

Flächen für Aufschüttungen

Kennzeichnung zur räumlichen Zuordnung der textlichen Festsetzung Ziffer 2.3.1

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Stadt Bergheim
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 205 / Zi
Stadtteil Zieverich

"Krefelder Straße"

Maßstab 1:500

Erschließungsträger:
RDS PROJEKTENTWICKLUNG GmbH
Reidtorer Straße 45 51105 Köln
Tel.: 0221/98936-0 Fax.: 0221/98936-12

Entwurfsverfasser:
KS Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
Hochstraße 77 50670 Köln
Tel.: 0651/2441-11 Fax: 0651/29978

Stand: 20.10.2004 (Planerklärung für Satzungsbeschluss)